



## RAPPORT

### Verzoeker

De heer X, hierna genoemd: verzoeker.  
De klacht betreft de gemeente Twenterand.

### Datum verzoek

De Overijsselse Ombudsman (hierna genoemd: OO) ontving het verzoekschrift op 29 maart 2023.

### Klacht

De klacht gaat over de wijze waarop de gemeente is omgegaan met het probleem van wateroverlast op het perceel van verzoeker en de daaropvolgende aansprakelijkstelling. De gemeentelijke bergingsvijver achter de woning van verzoeker overstroomt regelmatig waardoor de beschoeiing, de tuin en het terras onder water komen te staan. Verzoeker vindt dat de gemeente – de oorzaak achter – zijn klacht niet serieus heeft behandeld en is teleurgesteld over de wijze waarop de gemeente met zijn schadeclaim is omgegaan. Daarnaast heeft de gemeente nooit – formeel – gereageerd op zijn verzoek tot terugkoop van de bewuste strook grond.

### Wat vindt de gemeente van de klacht?

De gemeente informeert verzoeker per brief van 10 maart 2022 over de afhandeling van de klacht en doet daarbij tevens verslag van hetgeen in de hoorzitting van 7 maart 2022 aan de orde is gekomen. Daarin staat dat de gemeente tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat zij de kwestie ingewikkeld vindt. Er zijn geen technische waterhuishoudkundige integraal passende mogelijkheden om te voorkomen dat de vijver overstroomt. Er zou naar andere mogelijkheden gekeken moeten worden om verzoeker tegemoet te komen in zijn probleem. De gemeente heeft met verzoeker tijdens de hoorzitting afgesproken dat zij de kwestie gaat onderzoeken op deze andere mogelijkheden en verzoeker binnen ongeveer zes weken hierover zal berichten. Op 10 mei 2022 bezoekt de gemeente verzoeker om de situatie ter plaatse te bekijken en verzoeker te informeren over de onderzochte mogelijkheden. Verzoeker wordt meegedeeld dat uit coulance de mogelijkheden voor een versnelde waterafvoer met het waterschap worden besproken. Op 29 juni 2022 bericht de gemeente verzoeker dat het waterschap daarvoor geen mogelijkheden ziet.

### Bevoegdheid OO

De klacht is door de gemeente Twenterand afgehandeld. Daarmee is de OO bevoegd deze klacht te behandelen.

**Verloop procedure**

Op 9 mei 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met verzoeker en de gemeente in het gemeentehuis van Twenterand. Verzoeker werd bijgestaan door een adviserend familielid, de heer Y (hierna: adviseur). Namens de gemeente waren aanwezig de heer A, manager Ruimte, mevrouw B, medewerkster Verzekeringen en mevrouw C, klachtencoördinator. Namens de OO waren aanwezig de heer P. Jansen en mevrouw A. Werger.

Tijdens het gesprek heeft verzoeker zijn klacht toegelicht en zijn visie op de situatie gegeven. Ook de gemeente heeft haar visie op de situatie gegeven. Tijdens het gesprek is verkend of partijen tot elkaar zouden kunnen komen zonder formeel oordeel van de OO. Dat is helaas niet mogelijk gebleken.

**Verslag van bevindingen**

Op grond van het gesprek van 9 mei 2023 en de ingediende stukken is een verslag van bevindingen (vvb) opgesteld. Dit verslag, dat als bijlage bij dit rapport is gevoegd, is op 14 juni 2023 per email aan de gemeente en verzoeker gestuurd. Het vvb is aangevuld met de reactie van de gemeente. Verzoeker heeft niet gereageerd op het verslag van bevindingen.

**Overwegingen van de OO**

De OO heeft de klacht van verzoeker getoetst aan de uitgangspunten voor professionele klachtbehandeling<sup>1</sup> en de behoorlijkheidsnormen 'betrouwbaarheid' en 'goede informatieverstrekking'.

De norm 'betrouwbaarheid' houdt onder andere in dat de overheid afspraken en toezeggingen nakomt. Als zij gerechtvaardigde verwachtingen heeft gewekt bij een burger, moet zij deze ook honoreren.

De norm 'goede informatieverstrekking' houdt in dat de overheid verplicht is de burger gevraagd en ongevraagd alle informatie te geven over handelingen en besluiten die de belangen van de burger kunnen raken.

*Gemaakte afspraken tijdens klachtgesprek niet nagekomen*

Tijdens de hoorzitting van 7 maart 2022 heeft de gemeente verzoeker laten weten dat de gemeente de kwestie ingewikkeld vindt. Door de gemeente wordt aan verzoeker toegezegd dat zij andere dan waterhuishoudkundige mogelijkheden zal onderzoeken en verzoeker daarover binnen ongeveer zes weken zal berichten. Verzoeker is teleurgesteld als de heer A. op 29 juni 2022 een email stuurt waarin wordt verwezen naar een antwoord van het waterschap dat niet kan worden ingestemd met het plaatsen van een stuw. Er wordt formeel niet meer gereageerd op zijn voorstel tot terugkoop van de bewuste strook grond.

Tijdens het gesprek op 9 mei 2023 wordt niet duidelijk welke andere dan waterhuishoudkundige mogelijkheden de gemeente precies heeft onderzocht en wat hiervan de resultaten zijn. De gemeente heeft, als reactie op het aan haar gezonden concept-vvb, aangegeven dat de heer A. verzoeker tijdens een bezoek ter plaatse op 10 mei 2022 heeft geïnformeerd over de

---

<sup>1</sup> Ombudsvisie op professionele klachtbehandeling d.d.19 maart 2018 (bron: Nationale Ombudsman)

onderzochte mogelijkheden en heeft uitgelegd waarom er geen mogelijkheden zijn voor een tegemoetkoming zoals een lagere grondprijs of terugkoop. Volgens de gemeente is dat geen optie; de gemeente hanteert daarvoor als uitgangspunt dat verzoeker had kunnen weten dat een bergingsvijver kan overstromen. Wel biedt de heer A. verzoeker uit coulance aan om het waterschap nog een keer te benaderen voor de mogelijkheden voor een versnelde waterafvoer.

Eén van de vuistregels van professionele klachtbehandeling is dat de afronding van een klacht goed wordt gemotiveerd en pas plaatsvindt nadat het onderzoek volledig is afgerond. Naast een mondelinge uitleg over de resultaten van een onderzoek is een schriftelijke gemotiveerde reactie op zijn plaats. Dit helpt de burger het oordeel van de overheidsinstantie beter te begrijpen en te accepteren.

Met inachtneming van het bovenstaande is de OO van oordeel dat de klachtafhandelingsbrief van de gemeente van 10 maart 2022 niet als adequaat kan worden aangemerkt omdat op dat moment aan verzoeker nog een nieuw onderzoek was toegezegd. De bevindingen van dat onderzoek hadden volgens de OO gemotiveerd in de klachtafhandelingsbrief moeten worden opgenomen. Dat was ook het juiste moment voor de gemeente geweest om bij verzoeker te checken of deze tevreden was over de uiteindelijke klachtafhandeling. Verzoeker heeft tijdens het gesprek met de OO aangegeven dat hij tijdens de hoorzitting desgevraagd aan de gemeente heeft aangegeven tevreden te zijn met een nieuw onderzoek naar een oplossing. Verzoeker was opgelucht door die toezegging maar kreeg hierdoor ook nieuwe verwachtingen ten aanzien van een oplossing.

De OO is van oordeel dat de gemeente de gemaakte afspraken met verzoeker tijdens de hoorzitting van 7 maart 2022 niet behoorlijk is nagekomen door verzoeker niet schriftelijk te informeren over de onderzoeksresultaten. In afwachting van de onderzoeksresultaten en de reactie daarop van verzoeker had de gemeente moeten wachten met de – formele – afhandeling van de klacht. De gemeente heeft daardoor niet gehandeld volgens de professionele normen voor klachtbehandeling en het vereiste van betrouwbaarheid.

*Verzoeker is niet geïnformeerd over retentievijver en inunderen perceel*

Verzoeker heeft aangegeven dat hij door de gemeente nooit is gewezen op de functie van de aanliggende vijver (retentie) en het feit dat het lagergelegen gedeelte van zijn perceel is gelegen in een oppervlaktewatervlak. Daardoor heeft dit gedeelte geen bescherming tegen wateroverlast en mag deze strook volgens het waterschap zelfs altijd overstromen. Ook zouden er voor verzoeker beperkingen gelden ten aanzien van de inrichting van dit gedeelte van het perceel. Verzoeker is hiervan niet in kennis gesteld door de gemeente; ook in de koopovereenkomst is hierover niets opgenomen.

Tijdens het gesprek op 9 mei 2023 heeft de gemeente aangegeven dat de koper ook een eigen onderzoekplicht heeft. Het had daarom volgens de gemeente op de weg van verzoeker gelegen om uit eigen beweging vragen te stellen over de gevolgen van het wonen aan een retentievijver. De gemeente is verder van mening dat verzoeker ten tijde van de kaveloptie van bijna een jaar had kunnen waarnemen dat de vijver kan overstromen omdat dit in die periode ook meerdere keren is gebeurd. Volgens de gemeente kan het verzoeker ook tijdens de bouwperiode niet

ontgaan zijn dat de vijver ook toen meerdere keren is overstroomd. De communicatie bij de verkoop van de kavel had volgens de gemeente inderdaad beter gekund maar dit is voor haar niet zodanig zwaarwegend dat de gemeente hieraan consequenties zou moeten verbinden.

Tijdens het gesprek van 9 mei 2023 is afgesproken dat de gemeente de OO schriftelijk zou berichten over de vraag uit welke gemeentelijke documenten verzoeker bij aankoop van de kavel had kunnen afleiden dat een gedeelte van zijn kavel met enige regelmaat onder water kan komen te staan.

Op 16 mei 2023 heeft de heer A., onder overlegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidmaten Oost woongebied, de volgende reactie gegeven:

*“Zoals 9 mei 2023 afgesproken ontvangt u bijgaand het ruimtelijk plan. Daarin is de nodige aandacht aan waterbeheer geschonken. Op pagina 29 is het meer specifieke deel van de waterparagraaf opgenomen. Hierin staat beschreven dat er sprake is van een retentievijver met een bepaalde bergingscapaciteit voor berging in het gebied zelf, bij een bepaalde bui. Er is geen passage opgenomen die het inunderen van aangrenzende percelen beschrijft. Zoals reeds aangegeven in de hoorzitting had verzoeker bij aankoop van het perceel kunnen onderzoeken wat de eventuele consequenties zijn van zijn keuze te wonen aan een retentievijver met een bepaalde bergingscapaciteit.”*

Op 22 mei 2023 ontvangt de OO desgevraagd van verzoeker de op 3 november 2016 ondertekende koop-/verkoopovereenkomst van zijn perceel.

Bestudering van zowel het toegezonden ruimtelijk plan als de koop-/verkoopovereenkomst brengt de OO tot de conclusie dat in het bestemmingsplan is beschreven dat het om een retentievijver gaat. In zoverre kan de OO het standpunt van de gemeente volgen dat verzoeker vanuit zijn eigen onderzoekplicht hiervan kennis had kunnen nemen. Dat is anders voor zover het perceel van verzoeker gedeeltelijk is gelegen in een oppervlaktewatervlak en daardoor altijd gedeeltelijk mag overstromen. Verzoeker is daarover op 27 oktober 2020 schriftelijk geïnformeerd door het dagelijks bestuur van waterschap Vechtstromen. Zowel in (de waterparagraaf van) het bestemmingsplan als in de gesloten koop-/verkoopovereenkomst is hierover echter niets te lezen.

Tijdens het gesprek op 9 mei 2023 heeft de gemeente aangegeven dat verzoeker had kunnen weten dat de vijver kan overstromen. Verzoeker had een kaveloptie van bijna een jaar en in die periode is de vijver meerdere keren overstroomd. Uit gegevens van het waterschap blijkt dat ook tijdens de bouwperiode de vijver meerdere keren is overstroomd, dat kan verzoeker niet ontgaan zijn volgens de gemeente.

Verzoeker heeft dit niet weersproken en aangegeven dat hij destijds wel geïnformeerd heeft bij de andere omwonenden maar die ondervonden geen wateroverlast. Volgens verzoeker is de beschoeiing is bij deze percelen ook hoger waardoor het water nooit boven de beschoeiing uitkomt.

Vanuit het beginsel van een goede informatieverstrekking is de OO van oordeel dat het op de weg van de gemeente had gelegen om verzoeker - als aspirant - koper - vooraf actief schriftelijk te informeren dat de bergingsfunctie van de vijver met zich meebrengt dat het lager gelegen

gedeelte van het perceel is gelegen in een oppervlaktewatervlak en gebruikt kan worden voor inunderen. Vooral nu vast is komen te staan dat het bestemmingsplan en de koop-/verkoopovereenkomst hierover niets vermelden. Ook al rust er volgens de gemeente op verzoeker een onderzoekplicht, dan had verzoeker deze informatie niet verkregen uit raadpleging van deze 'bron'-documenten. Als verzoeker vooraf was geïnformeerd, had hij als aspirant-koper een eigen afweging kunnen maken en na het besluit tot aankoop hiermee rekening kunnen houden bij de inrichting van zijn perceel.

De OO is het overigens wel met de gemeente eens dat er ook een eigen verantwoordelijkheid lag bij verzoeker bij de inrichting van zijn perceel nu hij zowel tijdens de optieperiode als bouw kennis had kunnen nemen van de hoge waterstand. Dit doet echter niets af aan de verantwoordelijkheid van de gemeente om een aspirant-koper tijdig vooraf te informeren.

### **Oordeel**

De OO is van oordeel dat de gemeente de klacht van verzoeker niet heeft afgehandeld in overeenstemming met de uitgangspunten voor professionele klachtbehandeling en heeft gehandeld heeft in strijd met de behoorlijkheidsnormen betrouwbaarheid en goede informatieverstrekking. De klacht is gegrond.

De OO is niet bevoegd om een oordeel te geven over de (toekomstige) schadevraag ten gevolge van de wateroverlast op het perceel van verzoeker.

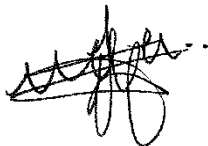
### **Aanbeveling**

De OO adviseert de gemeente om te overwegen (opnieuw) met verzoeker in gesprek te gaan om te bezien of alsnog een oplossing mogelijk is, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan door verzoeker eerder voorgestelde maatregelen zoals het ophogen van de beschoeiing of het terugkopen van het betreffende gedeelte grond.

Aldus vastgesteld door de Overijsselse Ombudsman op 31 juli 2023.



Piet Jansen,  
Voorzitter



Annet Werger,  
Onderzoeker

## Bijlage

Dossiernummers 2023 023

### VERSLAG VAN BEVINDINGEN

#### **Verzoeker**

De heer X, hierna genoemd: verzoeker.

De klacht betreft de gemeente Twenterand.

#### **Datum verzoek**

De Overijsselse Ombudsman (hierna: OO) ontving het verzoekschrift op 29 maart 2023.

#### **Klacht**

De klacht gaat over de wijze waarop de gemeente is omgegaan met het probleem van wateroverlast op het perceel van verzoeker en de daaropvolgende aansprakelijkstelling.

De gemeentelijke bergingsvijver achter de woning van verzoeker overstroomt regelmatig waardoor de beschoeiing, de tuin en het terras onder water komen te staan.

Verzoeker vindt dat de gemeente – de oorzaak achter – zijn klacht niet serieus heeft behandeld en is teleurgesteld over de wijze waarop de gemeente met zijn schadeclaim is omgegaan.

Daarnaast heeft de gemeente nooit – formeel – gereageerd op zijn verzoek tot terugkoop van de bewuste strook grond.

#### **Klachtafhandeling door de gemeente**

Verzoeker heeft op 6 februari 2022 een klacht ingediend bij de gemeente over de behandeling van zijn aansprakelijkstelling van 1 maart 2020 voor de schade ten gevolge van wateroverlast.

Op 7 maart 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Op 10 maart 2022 ontving verzoeker van de gemeente een klachtafhandelingsbrief. Daarin wordt aangegeven dat de gemeente, conform de gemaakte afspraak tijdens de hoorzitting, andere dan technisch waterhuishoudkundige mogelijkheden zal onderzoeken om verzoeker tegemoet te komen in zijn probleem en hem daar binnen ongeveer zes weken over zal informeren.

Op 10 mei 2022 bezoekt de gemeente verzoeker om de situatie ter plaatse te bekijken en hem te informeren dat de gemeente nogmaals de mogelijkheden voor een versnelde waterafvoer met het waterschap zal bespreken.

Op 29 juni 2022 ontvangt verzoeker van de gemeente een email dat het waterschap geen mogelijkheden ziet voor (technische) aanpassingen.

Op 29 maart 2023 dient verzoeker een klacht in bij de OO.

### **Bevoegdheid**

De klacht is door de gemeente Twenterand afgehandeld. Daarmee is de OO bevoegd deze klacht te behandelen.

### **Verloop procedure**

Op 9 mei 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met verzoeker en de gemeente in het gemeentehuis van Twenterand te Vriezenveen.

Bij dit gesprek waren aanwezig:

- verzoeker, bijgestaan door de heer Y (hierna: de adviseur)
- namens de gemeente: de heer A., manager Ruimte via een digitale verbinding, mevrouw B., medewerkster Verzekeringen en mevrouw C., klachtencoördinator ,
- namens de OO: de heer P. Jansen (voorzitter) en mevrouw A. Werger (onderzoeker).

De OO heeft na het gesprek dit verslag van bevindingen opgesteld en de gemeente en verzoeker in de gelegenheid gesteld erop te reageren.

Hieronder volgt een korte weergave van de visie van partijen.

### **Visie verzoeker**

Verzoeker kocht in 2017 een bouwkaavel van de gemeente. Vanwege de bijzondere ligging aan een vijver betaalde verzoeker een hogere bouwgrondprijs voor de kavel. Verzoeker wordt als bewoner vanaf 2018 tussen de herfst en het voorjaar jaarlijks gemiddeld zo'n drie keer geconfronteerd met overstroming van een gedeelte van zijn kavel (ongeveer 20x2 meter) door water uit de aanliggende vijver. Deze strook (bouw)grond is door hem voor een gedeelte ingericht als terras en het overige grotere gedeelte is ingericht als tuin. Verzoeker lijdt door de overstromingen schade vanwege verzakking en verkleuring van terras. Bovendien kan hij de tuin niet zo inrichten als hij had gewild; er groeit niets. Verder heeft hij zorgen over de toekomstige staat van de beschoeiing nu deze zo vaak onder water staat.

Verzoeker geeft aan dat hij wist dat hij die beschoeiing moest kopen en is daarmee ook akkoord gegaan. Maar dat betekent volgens hem nog niet dat de gemeente zijn grond zomaar mag gebruiken voor het inunderen. Hij was er niet van op de hoogte dat het een retentievijver betrof en is daarover voor de aankoop niet geïnformeerd door de gemeente. Ook is er niets over opgenomen in de koopovereenkomst. De adviseur van verzoeker geeft aan dat de overheid als verkoper van een kavel de taak heeft om de burger ook actief te informeren. De door de gemeente aangevoerde onderzoeksplicht voor koper is vooral bedoeld bij aankoop van een woning om verborgen verbreken te onderzoeken. Uit navraag door verzoeker bij omwonenden

bleek dat deze geen last hadden van overstromingen omdat het water nooit boven de beschoeiing uitkomt; zijn beschoeiing is te laag. Nog later kwam hem ter ore dat de buurman van nummer 10 de laatste meters grond en de beschoeiing niet hoefde aan te kopen. De buurman maakt echter wel gewoon gebruik van dit stuk grond.

Verzoeker werd voor de aansprakelijkstelling van het kastje naar de muur gestuurd en voelde zich genoodzaakt een klacht in te dienen. Waar de gemeente eerst dacht dat het waterschap eigenaar was van de vijver bleek zij dat later zelf te zijn. Uiteindelijk heeft de gemeente zijn aansprakelijkstelling afgewezen.

Tijdens de hoorzitting op 7 maart 2022 heeft de gemeente beloofd andere dan technisch waterhuishoudkundige mogelijkheden te onderzoeken om verzoeker tegemoet te komen in zijn probleem. Hij zou binnen ongeveer zes weken op de hoogte worden gesteld van de resultaten. Verzoeker voelde zich echter niet serieus genomen toen hij op 29 juni 2022 een e-mail van de heer S. van de gemeente ontving waarin werd verwezen naar een antwoord van het waterschap dat niet kon worden ingestemd met het plaatsen van een stuw.

De afsluitende zin in de email van de heer A. "helaas kan ik het niet mooier maken" heeft verzoeker erg geïrriteerd en teleurgesteld. Met name omdat de gemeente daarmee niet terugkwam op de toezegging om andere dan technisch waterhuishoudkundige mogelijkheden (zoals de door hem aangedragen oplossingen als terugkoop strook grond of verhogen beschoeiing) te willen onderzoeken.

Wel had de gemeente inmiddels de klacht al afgehandeld omdat verzoeker tijdens de hoorzitting had aangegeven dat hij zich gehoord voelde. Nieuwe overstromingen, corona en verandering van baan hebben eraan bijgedragen dat verzoeker pas negen maanden later een klacht heeft ingediend bij de Overijsselse Ombudsman. Verzoeker wil graag een oplossing van de gemeente voor het probleem.

### **Visie gemeente**

Tijdens de hoorzitting op 7 maart 2022 belooft de gemeente verzoeker om andere dan technisch waterhuishoudkundige mogelijkheden te onderzoeken om hem tegemoet te komen in zijn probleem en hem daar binnen ongeveer zes weken over te informeren.

Mevrouw B. geeft aan dat verzoeker na afloop van dit gesprek heeft gezegd dat hij zich gehoord voelde en dat de klacht daarmee voor hem was afgedaan. Dat is de reden waarom de gemeente hierop volgend een klachtafhandelingsbrief naar verzoeker heeft gestuurd. Daarbij is verzoeker actief geweest op de mogelijkheid om een verzoek bij de OO in te dienen.

Volgens de heer A. heeft de reactie van de gemeente langer geduurd (bijna 4 maanden in plaats van 6 weken) omdat hij de zaak grondig wilde onderzoeken en de situatie ter plekke wilde bekijken. Doordat een eerder geplande afspraak door hem moest worden afgezegd bezocht hij verzoeker op 10 mei 2022. Tijdens dat gesprek heeft hij verzoeker aangegeven dat de gemeente niets voor hem kan betekenen. Uit coulance is toegezegd om nog eens contact met het waterschap op te zullen nemen om mogelijkheden voor versnelde waterafvoer te bespreken.



Verder heeft de heer A. verzoeker aangegeven dat een klacht niet helpend is maar dat hij de gang naar de rechter moet zoeken. Volgens hem is de gemeente verzoeker van dienst geweest door met hem in gesprek te gaan en de situatie ter plekke te bekijken. De indruk bestaat dat het verzoeker niet zozeer gaat om het inunderen maar om een situatie te krijgen zoals bij zijn buurman.

Op de vraag van de voorzitter welke andere dan technisch waterhuishoudkundige mogelijkheden de gemeente dan onderzocht heeft antwoordt de heer A. dat hij tijdens de hoorzitting te horen kreeg dat bepaalde gesprekken niet goed zouden zijn verlopen. Ook zou verzoeker niet hebben kunnen weten dat zijn kavel mede bestemd was om te inunderen. De gemeente wilde hier onderzoek naar doen en zekerheid verkrijgen of het vol te houden was dat verzoeker kon weten dat zijn kavel gedeeltelijk bestemd was voor inunderen.

De heer A. wilde daarvoor te weten komen welke contacten er waren geweest en wat daarbij precies wel en niet gezegd is. De klacht gaat over de bejegening en niet over de aansprakelijkheid. De gemeente heeft een fout gemaakt door aan de buurman de laatste anderhalve meter niet mee te verkopen. Dit betekent echter niet dat de situatie bij verzoeker moet worden hersteld; dat kan leiden tot precedentwerking. Wel is verzoeker aangegeven dat hij een handhavingsverzoek kan indienen tegen het oneigenlijk gebruik maken van de grond door de buurman. Maar de gemeente snapt ook wel dat dit niet bevorderlijk is voor de relatie met de burens. Praktisch gezien heeft de gemeente echter geen oplossingen voor het probleem.

De gemeente heeft het beleid dat bouwgrond tot en met de beschoeiing wordt verkocht. Vanuit het verleden is geleerd dat toch gebruik wordt gemaakt van de beschoeiing, ook al is die niet mee verkocht met de kavel. Omdat dit leidde tot onverkwikkelijke omstandigheden is dat beleid op enig moment aangepast. De heer A. is van mening dat verzoeker had kunnen weten dat het ging om een retentievijver en deze dus kan overstromen. Navraag bij het waterschap heeft uitgewezen dat tijdens de optieperiode van bijna een jaar er minimaal drie keer sprake is geweest van een hoge waterstand.

De heer A. vindt wel dat de gemeente verzoeker beter had moeten informeren, maar er rust op de koper een onderzoeksplicht; verzoeker had vragen kunnen stellen aan de gemeente. Dit heeft verzoeker niet gedaan. Dat het om een retentievijver gaat zal vermoedelijk terug te vinden zijn in het in het bestemmingsplan of in de koopovereenkomst.

De voorzitter vraagt of van de verkoper verwacht mag worden dat hij koper actief informeert over de mogelijkheid tot inunderen van de aan te kopen kavel. Mevrouw B. van de gemeente geeft aan dat de gemeente al tot de conclusie is gekomen dat de communicatie beter had gekund. Volgens de heer A. is dat echter niet zo zwaarwegend dat de gemeente hieraan consequenties moet verbinden.

Mevrouw Werger vraagt aan de heer A. welke gemeentelijke documenten verzoeker hadden kunnen bevestigen dat hij een kavel zou kopen aan een retentievijver die tot regelmatige overstroming van een gedeelte van zijn perceel zou kunnen leiden. Als er volgens de gemeente

een onderzoeksplicht bestaat voor de koper welke documenten had hij dan daartoe kunnen raadplegen? De heer A. vermoedt dat hierover iets is opgenomen in het bestemmingsplan of in de koopovereenkomst, maar hij heeft dit niet nagezien.

Mevrouw B. vindt de vraagstelling wel heel diepgaand, de aansprakelijkheid wordt immers niet behandeld. De voorzitter geeft aan de OO zich niet bezig houdt met de aansprakelijkheid, maar dat onderzocht wordt of de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld en dan is het nodig wat dieper op de inhoud in te gaan. De heer A. geeft aan dat hierover ongetwijfeld iets over terug te vinden is in de bestemmingsplanregels maar dat verzoeker hierover navraag had kunnen doen en dat niet heeft gedaan. Op verzoek van mevrouw Werger wordt vervolgens afgesproken dat de gemeente binnen twee weken na de hoorzitting de gemeentelijke documenten zal opsturen naar de OO en naar verzoeker, waaruit verzoeker had kunnen afleiden dat zijn kavel met enige regelmaat onder water kan komen te staan als gevolg van de ligging aan een retentievijver.

#### *Verkennen oplossingen*

De voorzitter vraagt aan verzoeker welke oplossing(en) hij in gedachten heeft. De adviseur van verzoeker geeft aan dat de gemeente de grond kan terugkopen of de walbeschoeiing kan ophogen; dan heeft hij geen schade meer. Bij terugkoop van de grond wil verzoeker wel eerst weten wat de gemeente dan met de strook grond gaat doen. Ook een lagere grondprijs voor dat gedeelte van de kavel is bespreekbaar.

Mevrouw B. wijst verzoeker erop dat hij dan nog steeds overlast heeft en schade lijdt.

De heer A. geeft aan dat de gemeente deze voorgestelde oplossingen wel heeft overwogen maar van mening is dat de overlast maar kort is in relatie tot het woongenot aan de vijver. De beschoeiing is laag waardoor men meteen bij het water kan komen. De gemeente zag geen reden om iets met de grondprijs te doen en stelt zich op het standpunt dat koper een onderzoekplicht had. Op het moment dat verzoeker in de gaten kreeg dat de situatie bij de buurman anders was kwam hij in actie. De heer A. vindt het allemaal wel heel ver gaan.

#### **Aanvullende informatie gemeente en verzoeker**

Op 10 mei 2023 heeft de OO de gemaakte afspraak met de gemeente bevestigd door de volgende vraagstelling te formuleren:

*“De gemeente stelt zich op het standpunt dat verzoeker wist dat hij aan een retentievijver ging wonen en hij daarom had moeten onderzoeken wat daarvan de consequenties zouden kunnen zijn met betrekking tot het bouwen op en inrichten van de kavel (klachtafhandelingsbrief 10 maart 2022). Pas op 27 oktober 2020 vernam verzoeker van het waterschap dat het laagstgelegen gedeelte van zijn perceel is gelegen in een oppervlaktewatervlak en daardoor altijd mag overstromen. Verzoeker heeft aangegeven dat de gemeente hem voorafgaande aan de koop van de kavel op geen enkele wijze hierover heeft geïnformeerd.*

*Vraag:*

*Uit welke gemeentelijke documenten, bijvoorbeeld het bestemmingsplan of de koopovereenkomst, had verzoeker bij aankoop van de kavel kunnen afleiden dat een gedeelte van zijn kavel met enige regelmaat onder water kan komen te staan?"*

Op 16 mei 2023 stuurt de gemeente de volgende reactie samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidmaten Oost, woongebied' d.d. 24 april 2012:

*"Zoals 9 mei 2023 afgesproken ontvangt u bijgaand het ruimtelijk plan. Daarin is de nodige aandacht aan waterbeheer geschonken. Op pagina 29 is het meer specifieke deel van de waterparagraaf opgenomen. Hierin staat beschreven dat er sprake is van een retentievijver met een bepaalde bergingscapaciteit voor berging in het gebied zelf, bij een bepaalde bui. Er is geen passage opgenomen die het inunderen van aangrenzende percelen beschrijft. Zoals reeds aangegeven in de hoorzitting had verzoeker bij aankoop van het perceel kunnen onderzoeken wat de eventuele consequenties zijn van zijn keuze te wonen aan een retentievijver met een bepaalde bergingscapaciteit."*

Op verzoek van de OO stuurt verzoeker op 22 mei 2023 de koopovereenkomst. Uit eigen beweging wordt het bestemmingsplan Zuidmaten – Oost woongebied, eerste herziening, d.d. 28 mei 2013 meegezonden.